

Недвижимый застой

Недвижимость в странах Балтии дешевеет и не продается

Кризис катастрофически сказывается на рынке недвижимости в Литве, Латвии и Эстонии. Не находят своего покупателя и уже полностью готовые к заселению дома и квартиры, и пока еще строящиеся. В связи с этим продавцы снижают цены, но покупатели рассчитывают и на дополнительные скидки и бонусы.

Таллинн: –50 процентов

В денежном исчислении объем сделок с индивидуальными домами в Харьюмаа и Таллинне в третьем квартале упал по сравнению с тем же периодом прошлого года примерно на 50 процентов, следует из обзора рынка недвижимости фирмы Ober-Haus Kinnisvara.

Падение цен на индивидуальные дома в третьем квартале по сравнению с тем же периодом прошлого года, в зависимости от расположения объекта, составило 25 — 45 процентов. Большее падение характерно для новых районов, удаленных от города. По сравнению со вторым кварталом текущего года процесс продолжился. Потенциальные клиенты стали очень требовательны к месту расположения дома.

Всего в Харьёуском уезде с учетом Таллинна выставлено на продажу, по различным оценкам, 1 800 — 2 000 индивидуальных домов, но число заключенных сделок за квартал

не превысило 200. Большинство сделок заключается на дома, находящиеся в Таллинне или по соседству с ним, в районах с развитой инфраструктурой и в ценовом диапазоне 1,2 — 1,9 млн крон.

Цены на современный индивидуальный дом в хорошем состоянии в столичном регионе находятся в диапазоне 1,6 — 2,7 млн крон, а недостроенные или требующие ремонта стоят 0,8 — 1,5 млн крон. К удаленным от Таллинна и находящимся «посреди поля» районам новой застройки интерес отсутствует полностью, несмотря на низкие цены. Что касается сделок с домами высокого ценового класса, по цене выше 5 млн. крон, то они исключительно редки, сообщает сайт dv.ee.

Рига: 300 евро за «квадрат»

Объявлениями с предложениями срочно купить любую квартиру два-три года назад были обклеены практически все подъезды рижских многоэтажек. Потом они исчезли вместе с рынком недвижимости, рухнувшим под натиском кризиса, пишет газета «Телеграф». И вот разноцветные бумажные листочки с до боли знакомым текстом, как первые подснежники, снова начинают радовать рижан. Неужели рынок воспрял духом?

«Да, нас интересуют квартиры в Плявниеки, — небрежным тоном произнес дежурную фразу мужчина, “срочно” нуждающийся в жилье, когда корреспондент предложил ему “двушку” 602-й серии на ул. Илукстес. — Какие цены? Рыночные. Разброс может быть довольно большой, надо смотреть детали. В среднем за двухкомнатную квартиру в доме 602-й серии могу предложить около 10 тыс. евро».

Отметим, что на самом деле названная цена является рыночной наполовину. Даже в нынешнее кризисное время купить квартиру за 10 тыс. нашлось бы немало желающих. Найдутся ли желающие продать? Такую версию подтверждает следующий звонок по объявлению о срочной покупке квартир различной площади и в любых микрорайонах, опубликованном в одном рекламном издании. На сей раз была предложена двухкомнатная квартира в Вецмилгрависе в сталинском доме. Человек, заинтересованный в скупке жилья, не стал ходить вокруг да около и сразу назвал свою цену — 250 EUR за 1 кв. м.

«В любые времена кто-то покупает квартиры, а кто-то продает, — комментирует ситуацию глава компании Latio Эдгар Шинс. — А цены, естественно, диктует рынок. Ни год, ни два назад никто не предлагал квартиры по 300— 400 евро за кв. м, а сейчас такие предложения есть. Бывают случаи, когда люди за любые деньги готовы распрощаться со своим жильем, поэтому и активизировались покупатели. Можно называть их и спекулянтами. А кто сказал, что спекулянты — это плохо? На спекулянтах держится любой рынок — они выравнивают спрос и предложение».

Вильнюс: –60 процентов

По сравнению с данными 2007 и 2008 годов, цены на недвижимость в Вильнюсе упали на 35 процентов, в Каунасе и Клайпеде — на 25. Одновременно увеличилось количество желающих продать свое жилье, пока цена на него не упала еще больше. Количество подобных объявлений увеличилось в столице на треть, в Каунасе — в 3 раза, а в Клайпеде — почти вдвое.

Как сообщает телеканал TV3, дом с частичной отделкой в Вильнюсе сегодня в среднем продают по цене 2 400 литов за кв. м, законченный — около 4 500 литов за кв. м; в Каунасе суммы приближаются к 2 200 и 3 800 литов соответственно, в Клайпеде — 2 400 и 4 400 литов за кв. м.

Специалисты, отслеживающие ситуацию, оценивают перспективы оживления на рынке крайне осторожно. По данным Центра регистров, за первые три квартала текущего года в Вильнюсе продано около 1 000 новых квартир. По сравнению с тем же периодом 2008 года продажи квартир сократились на 60 процентов.

В настоящее время риелторы предлагают около 2 500 квартир в столичных новостройках, строительство 1 800 из которых уже завершено или приближается к завершению. При этом квартиру в Вильнюсе можно приобрести в среднем за такую же сумму, за которую она продавалась в 2005 году.

Добавим, что, по мнению сотрудников компании Akorus Real Estate, с изменением условий на рынке кардинально изменилось и поведение участников сделок. Покупатели стали требовать все большие скидки, а продавцы чаще всего на них соглашаются.